BEBAUUNGSPLAN

NR. I

NEUFAHRN NORD-WEST

GEMARKUNG NEUFAHRN KR. FREISING

AUFSTELLUNG GEMÄSS DER §§ 2,8,9,10 UND 30 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 341) IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG VOM 26. JUNI 1962 (BGBl. I S. 429) (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) SOWIE DER VERORDNUNG AUF GRUND DES §9 ABS. 2 BBauG VOM 22. JUNI 1961 (GVBL. S. 161), DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) VOM 1. AUG. 1962 (GVBL. S. 179) (ART. 107 ABS. 4 ART. 7 ABS. 1 U. a.) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) VOM 25. JAN. 1952 (BayBS I S. 461) (ART. 23)

AUFGESTELLT IM DEZ. 1967

ENTWURFSVERFASSER : GEM. NEUFAHRN
BAUVERWALTUNG

I. A. [signature]
(Bau-Ing.)

DER GEMEINDERAT HAT AM 20.11.67 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN.

MIT DER AUSARBEITUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE DIE BAUVERWALTUNG BEAUFTRAGT.

NEUFAHRN DEN 9.10.68

i.V. Klang

2. BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 2 ABS. 1 BBauG AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 20.11.67 AUSGE-AUSGEARBEITET U. DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT WORDEN U. DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES AM 5.2.68 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

NEUFAHRN DEN 9.10.68

i.V. Klang

2. BÜRGERMEISTER

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 2 ABS. 6 BBauG WURDE AM 20.2.68 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

NEUFAHRN, DEN 9.10.68

Klang

2. BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT GEM. § 2 ABS. 6 BBauG IN DER ZEIT VOM 4.3.68 BIS ZUM 4.4.68 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NEUFAHRN DEN 9.10.68

i.V. Klang

2. BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN MIT ALLEN SEINEN TEILEN IST GEM. § 10 BBauG MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 1.7.68 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN UND DAMIT ZUM BEBAUUNGSPLAN ERHOBEN WORDEN.

NEUFAHRN DEN 9.10.68

i.V. Klang

2. BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT IN DER GEMEINDEKANZLEI VOM 27.2.69 BIS 27.3.69 AUFGELEGEN. DIE GENEMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS SOWIE ORT U. ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH AM 27.2.69 BEKANNT GEMACHT

NEUFAHRN DEN 27.2.69

Winkelmann

1. BÜRGERMEISTER

NEUFAHRN NORD-WEST Nr. I

Zeichenerklärung

A) für die Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches in diesem Verfahren

Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie

Baulinien

Baugrenzen

Öffentliche Verkehrsflächen

25m 25m Sichtdreieck mit Schenkellänge in Metern

8⁵ Bemaßung der Straßen, Abstände, Gebäude usw.

M Mülltonnen

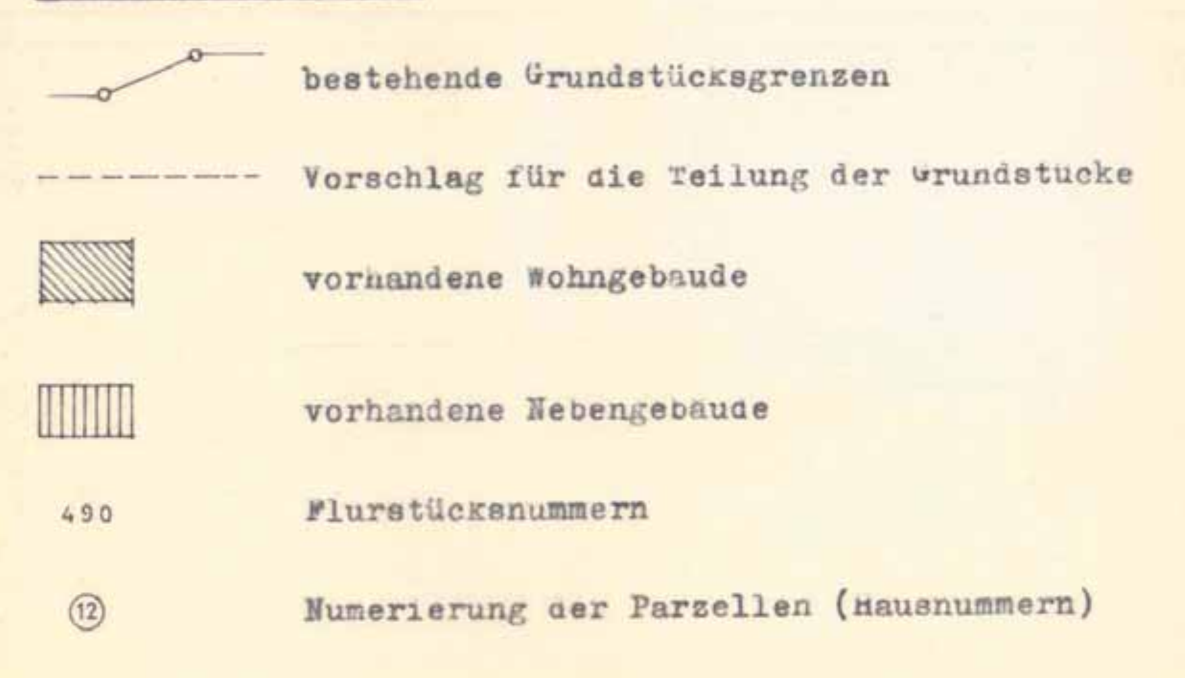
Öffentlich-rechtliche Eigentümerwege

Bebauung

G G Flächen für erdgeschossige Garagen

II Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, Erd- und erstes Obergeschoß zwingend, Dachausbau unzulässig - Firstrichtung zwingend

B) für die Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

490 Flurstücksnummern

(12) Numerierung der Parzellen (Hausnummern)

Textliche Festsetzungen

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

1.1. Das Baugebiet liegt im Nord-Westen von Neufahrn

1.2. Flur-Nr. 439, 44o, 445 westlicher Teil, 479 östlicher Teil ca. 8o m
Für die Straßenneuanlegungen, Verbreiterungen bestehender Straßen sowie Eckabrundungen werden folgende Flur-Nr. betroffen: 439, 44o, 442/3, 443/4, 443/9, 445, 446/1, 446/4, 446/5, 45o/2, 45o/3, 45o/5, 45o/7, 479, 479/1, 479/2, 481/6 und 481/7.

1.3. Begrenzung siehe zeichnerische Darstellung der Grenzlinien im Plan.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Das Bauland ist als reines Wohngebiet festgesetzt (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1b und Abs. 3 BauNVO, § 3 Abs. 1 bis 3 BauNVO). Pro Haus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2.2. Ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2.3. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Je Wohngebäude muß mindestens eine Garage errichtet werden.

2.4. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Die im § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden.
Grundflächenzahl (GRZ) ≦ o,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) ≦ o,7

3.2 Ein Dachgeschoßausbau ist nur bei den Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 439 und 44o zulässig.

4. Bauweise

4.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4.2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen
Erd- und erstes Obergeschoß grundsätzlich zwingend.
Das Kellergeschoß darf nicht ausgebaut werden.

4.2.2. Dachausbildung
Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 25 - 28 °.
Garagen massiv mit Pultdach und einer Dachneigung von maximal 7 °, Traufhöhe maximal 3,oo m.

4.3. Äußere Gestaltung und Konstruktion
Die Sockelhöhe (gemessen von der fertigen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche aus) darf maximal 5o cm, die Traufhöhe maximal 6,00 m betragen, Kniestockausbildung nicht zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1. Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude sind auf der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zu errichten. Ein Vor- oder Zurücksetzen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5.2. Baugrenzen
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5.3. Abstandsflächen nach Art. 6 ff BayBO
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringfügiger sind als die BayBO verlangt, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht verändert und geplante Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
Soweit im Bebauungsplan Grenzbebauung festgesetzt ist, wird diese ausdrücklich festgesetzt.

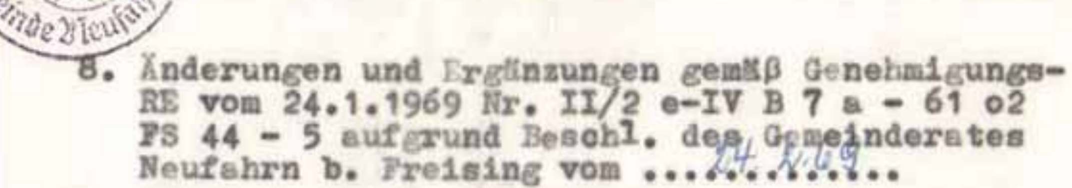
6. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der Verkehrsflächen und Sichtdreiecke sind bindend.
Innerhalb des Sichtdreieckes sind Zäune und Sträucher nur bis zu einer Höhe von 1,1o m (gemessen von der fertigen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche aus) zulässig.

7. Einfriedung

Soweit die Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, wird eine Zaunhöhe von 1,1o m bindend vorgeschrieben. Bindende Sockelhöhe 25 cm über fertiger Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur gehobelte Latten oder Hanichel verwendet werden.

Abgrenzung zwischen den Grundstücken erfolgt mit Maschendraht einheitliches Muster und Metallsäulen ohne Betonsockel.



8. Änderungen und Ergänzungen gemäß Genehmigungs-RE vom 24.1.1969 Nr. II/2 e-IV B 7 a - 61 o2 FS 44 - 5 aufgrund Beschl. des Gemeinderates Neufahrn b. Freising vom ...24.4.69...

8.1 Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzung wird wie folgt geändert:
"Das Wort Wohngebäude wird durch das Wort Wohneinheit ersetzt".

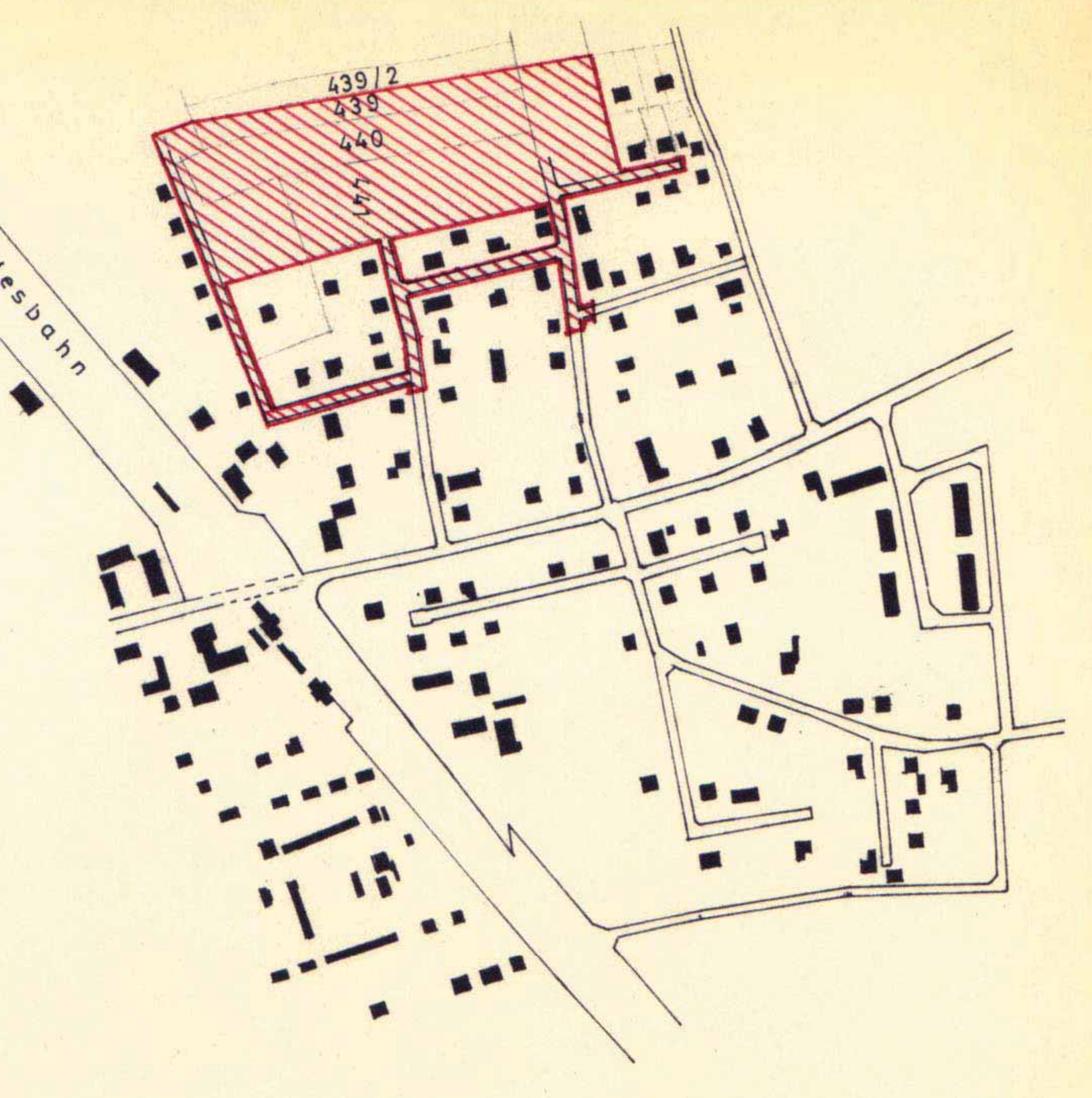
8.2 Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:
"Ein Dachgeschoßausbau ist bei allen Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig."

8.3 Ziffer 6 der textlichen Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
"Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stichstraßen und die Zuwege zu den Reihenhäusern werden als öffentliche Verkehrsstraßen festgesetzt".
Die Zeichenerklärung "öffentliche - rechtliche - Eigentümerwege" wird ersatzlos gestrichen.

8.4 Ziffer 7 wird wie folgt ergänzt:
"Die Vorgärten der Reihenhäuser und die Plätze vor allen Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

8.5 Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: Für je 3oo qm Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.

Nr. II/2e-IV B7a-6102 FS 44-5
Regierung von Oberbayern
I.A.
(Leypold)
Regierungsbaudirektor


439/2
439
440
441
esbahn